

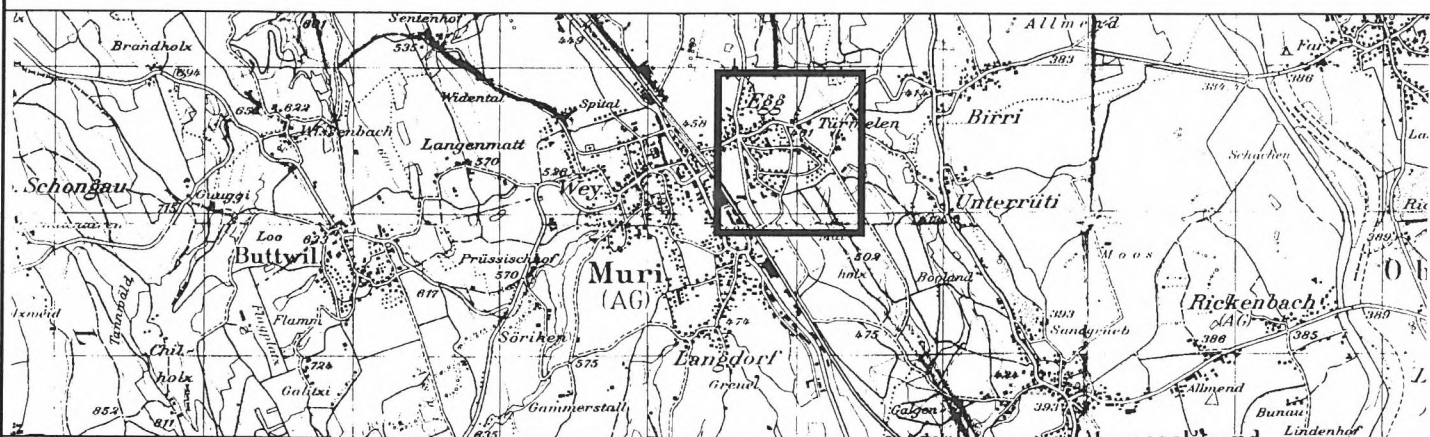
Gestaltungsplan Grindel

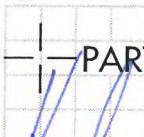


gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:500



 KOHLI - PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewerbering 12 5610 Wohlen Telefon 056 621 93 91 Telefax 056 621 05 20	Datum 14.07.00 rev. 29.11.00	Entw. KO	Gez. BO	Format A4	Plan Nr. 2
--	---------------------------------------	-------------	------------	--------------	---------------

Mitwirkungsbericht vom: 29. November 2000

Vorprüfungsbericht vom: 30. Januar 2001

Öffentliche Auflage vom: 8. Mai bis: 6. Juni 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. Juni 2001

Der Gemeindeammann:


J. Etterlin

Der Gemeindeschreiber:


E. Probst



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. August 2001

Der Staatsschreiber:



SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1

Zweck der Sondernutzungsplanung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung bezweckt, die Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer dichteren Bebauung zu gewährleisten.

Art. 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500 / Querprofil 1:500/50
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Art. 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung betreffend Wohnzone 2, sowie die Bestimmungen für Arealüberbauungen.

Art. 5

Genehmigungsinhalt

Der Gestaltungsplan hat folgenden Genehmigungsinhalt:

- Baufelder Hauptbauten
- Baufelder Kleinbauten
- Ausnützungsziffer
- Kinderspielplatz
- Versickerungsfläche
- Hochstammbäume
- Strassen- und Weglinien
- Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- Sichtzonen
- Niveaulinie

- First-, Gebäude- und Erdgeschosshöhe
- Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser
- Energetische Versorgung
- Sammelplätze für Entsorgung
- Gestaltungsplanperimeter

Art. 6

Baufelder für Hauptbauten

Die Baufelder für Hauptbauten bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Hauptbauten (Wohnbauten) maximal überbaubare Fläche.

Art. 7

Baufelder für Klein- und Anbauten

Die Baufelder für Klein- und Anbauten bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Klein- und Anbauten (§ 18 ABauV) maximal überbaubare Fläche.

Art. 8

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer wird auf 0.49 inkl. Bonus für Arealüberbauung erhöht.

Die Fläche der privaten Zufahrtsstrassen kann von den Grundeigentümern anteilmässig als anrechenbare Grundstücksfläche in die Ausnützungszifferberechnung einbezogen werden.

Art. 9

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist mit der Versickerungsfläche zu kombinieren.

Mit der Baugesuchseingabe sind die Anordnung des Spielplatzunterstandes, drei Besucherparkplätze, die Versickerungsfläche und die Entsorgungsstelle nachzuweisen.

Art. 10

Hochstammbaum-
bepflanzung

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Hochstammbäume sind zu pflanzen.

Art. 11

Terrainauffüllung

Die Terrainauffüllung zwischen der Grindelstrasse, dem Fussweg und den Profilen A-C hat in einem Zuge zu erfolgen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren die Höchstdauer für die Terrainauffüllung festlegen.

Als Auffüllmaterial darf nur unverschmutztes, natürliches und verdichtbares Aushubmaterial (ohne Fremdstoffe) verwendet werden. Das Auffüllmaterial ist lageweise einzubringen und einwandfrei zu verdichten. Es ist ein ME-Wert von $>30'000\text{kN/m}^2$ zu erbringen. Auf der Ruderalfläche ist eine Saatgutmischung zu sähen und jährlich ein Mal ab September zu mähen.

Art. 12

Entwässerung

Das Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

Das Dach- und Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist den hochliegenden Strassenrinnen zuzuführen und im Kinderspielplatz über die kiesige Mulde mit Kiesverbindung zum Schotter-Grundwasserleiter versickern zu lassen.

Art. 13

Energietechnische Versorgung

¹Für die Überbauung im Bereich des Gestaltungsplanes „Grindel“ müssen Heizungsanlagen gemäss Art. 23 BNO vom 29. Juli 2000 erstellt werden.

²Die Fernwärmezonen sind ausgelegt für die Benutzung von Abwärme der ARA und von Wärme der Quartierwärmeerzeugungsanlagen. Die Bereiche sind mit Wärmeleitungen ab den Heizzentralen zu erschliessen. Die Hausanschlüsse erfolgen an die Wärmeleitung.

³Wenn die Kapazität nicht ausreicht oder wenn die Wärmeerzeugung individuell erfolgen soll, sind umweltfreundliche Heizsysteme (Anteil an regenerierbarer Energie von mind. 30%) mit individueller Regelung einzubauen. Diese Anforderungen sind durch einen fachlichen Nachweis zu belegen.

Art. 14

Sammelplätze für
Entsorgung

Die Entsorgung beschränkt sich auf die im Situationsplan festgelegten Sammelplätze. Diese sind mit der Erschliessung zu realisieren.

Die Beschaffung und Errichtung der Anlage ist Sache der Bauherrschaft.

Art. 15

Inkrafttreten

Diese Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

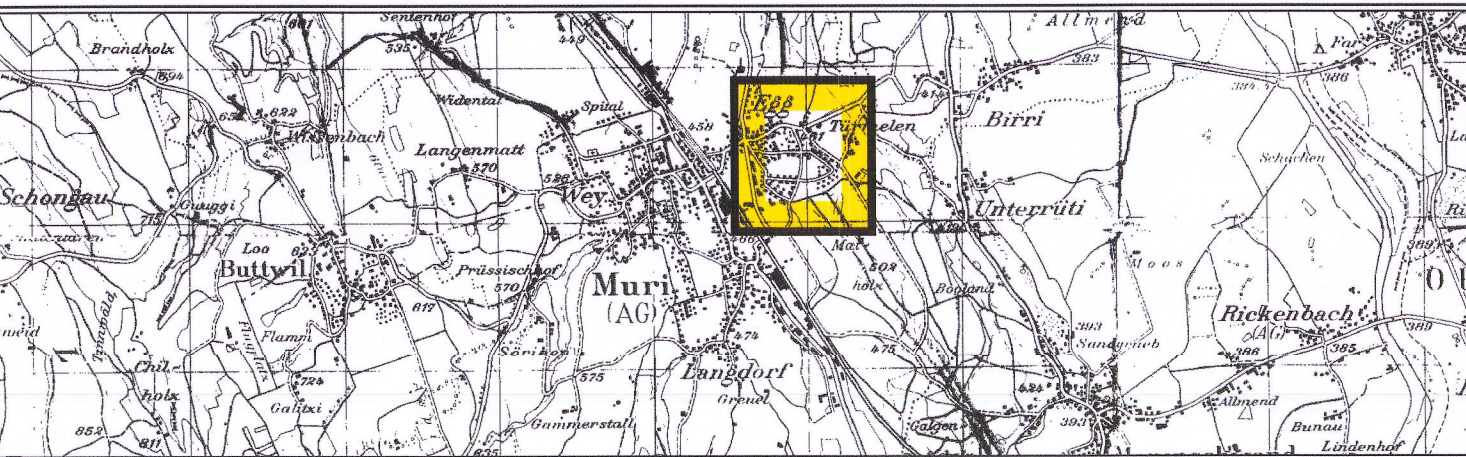
Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

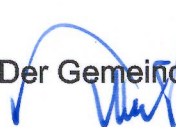
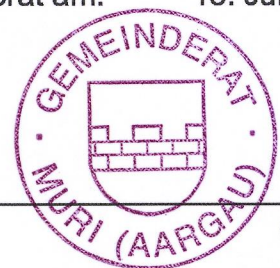
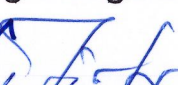
Gestaltungsplan Grindel

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



KOHLI + PARTNER KOMMUNALPLAN AG  Gewerbeltweg 12, 5610 Wohlen Tel: 056 / 621 93 91 Fax: 056 / 621 05 20 E-Mail: info@kohli-partner.ch www.kohli-partner.ch	Datum	Entw.	Gez.	Format	Plan Nr.
	24.11.2000	KO	BO	A1	1
Mitwirkungsbericht vom: 29. November 2000					
Vorprüfungsbericht vom: 30. Januar 2001					
Öffentliche Auflage vom: 8. Mai bis: 6. Juni 2001					
Beschlissen vom Gemeinderat am: 18. Juni 2001					
Der Gemeindeammann:  J. Etterlin	Der Gemeindegemeinderat:  E. Probst				
					
Genehmigungsvermerk:	Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 22. August 2001  Der Staatsschreiber:				

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farblich angelegten Elemente genehmigt:

	rot	Baufelder für Hauptbauten
	hellrot	Baufelder für Kleinbauten und Anbauten
	hellgrün	Kinderspielplatz
	hellblau	Versickerungsfläche
	dunkelgrün	Hochstammbäume
	rot	Strassen- und Sockellinien
	schwarz	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsabstand B und Knotenschwelle A
	hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein
	gelb	Zu- und Wegfahrt für Parzelle Nr. 2500
	schwarz	Firsthöhe m.ü.M (FH)
	schwarz	Gebäudehöhe m.ü.M (GH)
	schwarz	Erdgeschosshöhe m.ü.M (EG)
	grün	Sammelplätze für Entsorgung
	schwarz	Gestaltungsplan-Perimeter

2. Orientierungsinhalt

	gelb	Erschliessungsstrasse ES
	dunkelgrau	Bestehende Strassen / Wege
	violett	Fuss- und Radweg
	schwarz	Zonengrenze
	dunkelrot	Schmutzwasserleitung best. / neu
	blau	Sauberwasser (oberirdisch in Rinne geführt)

Situation 1:500

